

Суворков Иван Олегович, студент 1 курса магистратуры,
ФГБОУ ВО «Удмуртский государственный университет», г. Ижевск
Suvorkov Ivan Olegovich, Udmurt State University

ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Аннотация: Данная статья затрагивает некоторые сложности, возникающие при договорах аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения. Автор проводит исследование на спорные вопросы относительно расторжения таких договоров, а также сравнивает нормы гражданского и земельного законодательства в отношении аренды. В итоге этого исследования делается вывод о необходимости усовершенствования норм современного земельного законодательства. Кроме того, статья предлагает возможные решения данной проблемы.

Abstract: This article touches upon certain difficulties arising under lease agreements for agricultural land plots. The author conducts a study on controversial issues regarding the termination of such agreements, as well as compares the norms of civil and land legislation in relation to the lease. As a result of this research the conclusion is made about the need to improve the norms of modern land legislation. In addition, the article suggests possible solutions to this problem.

Ключевые слова: земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения, договор аренды, земельное законодательство, арендатор.

Keywords: land plot, agricultural land, lease agreement, land legislation, tenant.

Договор аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения является одним из наиболее распространенных видов гражданско-правовых договоров в аграрном секторе. Он регулирует правоотношения, возникающие при предоставлении земельных ресурсов для ведения сельскохозяйственной деятельности на определенный срок и за плату.

Расторжение такого договора представляет собой прекращение арендных правоотношений и обязательно должно происходить в соответствии с действующим законодательством, а именно Конституции Российской Федерации [1], нормами Гражданского кодекса РФ [2], Земельного кодекса РФ [3] и иными нормативно-правовыми актами. Порядок расторжения договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения имеет свои особенности, обусловленные спецификой предмета аренды и отраслевой принадлежностью.

Несоблюдение установленного порядка расторжения может повлечь за собой серьезные правовые последствия для сторон, такие как взыскание убытков, штрафных санкций, утрата права аренды или права собственности на земельный участок. Поэтому изучение данного вопроса имеет важное теоретическое и практическое значение. Как отмечают А.Э. Колиева и К.Е. Нуридинов, основная проблема кроется в том, что аренда таких земельных участков регулируется не только нормами гражданского, но и земельного права, в связи с чем в практической деятельности приходится учитывать особенности и ограничения, закрепленные в нормах обеих отраслей [6, с. 33].

Если участок земли относится к категории земель сельхоз назначения, то об этом делается соответствующая отметка в государственном реестре кадастра и картографии. Порядок передачи рассматриваемой категории земельных участков в аренду закреплен в ст. 9 федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [4], и уточняется в ряде других статей этого же закона, формулировка которых вызывает у ученых немало вопросов.

Одной из проблемных областей в отношении аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения является несогласованность норм законодательства, регулирующих передачу арендованного участка третьим лицам. Пункт 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ предусматривает возможность передачи арендатором земельного участка



сельхозназначения третьему лицу без согласия арендодателя, требуя лишь уведомления последнего об этом факте. Данное положение применяется в отношении участков, находящихся в частной собственности граждан.

Однако этот подход вступает в противоречие с нормами Гражданского кодекса РФ. В соответствии с пунктом 2 статьи 615 ГК РФ, заключение договора субаренды допускается только с согласия арендодателя. Таким образом, мы имеем две разнонаправленные правовые нормы, регулирующие передачу арендованного имущества третьим лицам.

Кроме того, необходимо учитывать особую ценность земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения, требующих бережного отношения независимо от формы собственности, в которой они находятся. Как справедливо отмечают А.С. Жикулина и Н.А. Рахвалова, данный фактор также обуславливает необходимость более жесткого регулирования процесса передачи арендованных сельхозземель третьим лицам [5, с. 133].

Действующее законодательство демонстрирует недостаточную проработку вопроса допуска к аренде земель сельскохозяйственного назначения. С одной стороны, отсутствуют какие-либо требования к компетенции и опыту потенциальных арендаторов в области ведения сельскохозяйственной деятельности. С другой стороны, арендаторам предоставляется возможность передачи арендных прав третьим лицам без получения согласия арендодателя.

Такой подход может привести к тому, что землями сельскохозяйственного назначения будут распоряжаться лица, не имеющие необходимых знаний и навыков для рационального использования этих ценных ресурсов. Как следствие, существует риск нерационального использования сельхозземель, их деградации и истощения. Подобные негативные последствия неизбежно окажут негативное влияние на состояние сельского хозяйства и экономики страны в целом.

На сегодняшний день, по данным Росстата, в России 386 135 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, и из них 128 336 тыс. га находятся в частной собственности [9].

Таким образом, 33% всех сельхоз земель могут беспрепятственно передавать в аренду третьим лицам без согласия арендатора, что может привести к расторжению договора.

Для решения обозначенной проблемы необходимо совершенствование законодательного регулирования в следующих направлениях:

1. Внесение изменений в пункт 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ с целью исключения возможности передачи арендованных земель сельскохозяйственного назначения третьим лицам без получения согласия арендодателя. Данная мера позволит устранить существующее противоречие с нормами Гражданского кодекса РФ и обеспечить соблюдение интересов собственников земельных участков.

2. Законодательное закрепление обязательных требований к профессиональному опыту потенциальных арендаторов в области ведения сельскохозяйственной деятельности. Целесообразно установить минимальный стаж работы на землях сельскохозяйственного назначения в течение пяти лет. При этом форма предыдущей занятости (индивидуальный предприниматель, наемный работник, государственный служащий) значения иметь не будет. Главным критерием станет наличие практического опыта работы с сельскохозяйственными землями.

Введение указанных требований позволит предотвратить передачу ценных сельскохозяйственных угодий в аренду лицам, не обладающим необходимыми компетенциями и навыками для их рационального использования. Это будет способствовать защите земельных ресурсов от деградации и истощения, сохранению их продуктивности и, как следствие, окажет положительное влияние на развитие сельского хозяйства и экономики страны в целом.

3 октября 2023 года Верховный Суд вынес определение № 307-эс23-4333 по делу № А56-5020/2022 [10], в котором подробно пояснил особенности расторжения договора аренды участков земель сельскохозяйственного назначения.



Судебная драма разворачивалась между компанией "Ленинградец" (арендодатель) и обществом "Регион" (арендатор). Стороны заключили договор аренды участков сельхозназначения общей площадью более 290 гектаров на пять лет. В соответствии с условиями договора, арендатор обязан был использовать участки по их прямому назначению и содержать их в надлежащем санитарном состоянии за свой счет. Предусмотрено было также право арендодателя расторгнуть договор в случае нарушения арендатором своих обязанностей.

Когда арендодатель обнаружил, что участки используются не по назначению, он обратился в суд с требованием о расторжении договора.

Несмотря на то, что суды нижестоящих инстанций отказали в удовлетворении иска, они приняли во внимание значительную площадь участков и невозможность их освоения в ближайшее время. Также были учтены меры, предпринятые арендатором по восстановлению земель, включая разработку проекта рекультивации. Они пришли к выводу, что сохранение арендных отношений является возможным.

Верховный Суд в своем определении, возвращая дело на новое рассмотрение в первую инстанцию, отметил неполное исследование нижестоящими судами обстоятельств неправомерного использования участков и принятых арендатором мер по их восстановлению. Кроме того, Верховный Суд обратил внимание на отсутствие согласованного арендодателем проекта рекультивации, разработанного арендатором, и на то, что завершение рекультивации запланировано после истечения срока аренды [7, с. 124].

Необходимо согласиться с Верховным Судом в том, что нижестоящими судами были недостаточно разобраны все обстоятельства данного дела. Однако, стоит обратить внимание на несколько аспектов, которые не были упомянуты в определении, но имеют существенное значение для полного понимания спора.

Далее рассмотрим проблему существенного превышения сроков рекультивации и договора аренды.

Как отмечалось, заслуживает внимания и тезис о многополярности критерия соотношения срока аренды и срока проекта рекультивации земель, в том числе с учетом ситуации, когда арендодатель не собирался устранять негативные последствия от воздействия на почву.

Исходя из текста Определения Верховного Суда РФ от 3 октября 2023 г. № 307-ЭС23-4333 по делу № А56-5020/2022 [10], поскольку действия (бездействие) арендатора ухудшают земельные участки (ст. 619 ГК РФ), а сроки проекта рекультивации выходят за период действия договора аренды, это создает условия для нарушения права арендодателя на возврат предмета аренды в оговоренном договором состоянии (ст. 622 ГК РФ).

Однако существенность нарушения интересов арендодателя здесь не столь очевидна – если, конечно, судом будет установлена недобросовестность арендатора. Арендатор обязан будет уплачивать арендную плату до момента завершения рекультивации участков и их возврата арендатору. Платность пользования сохраняется согласно п. 38 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой (Информационное письмо Президиума ВАС от 11 января 2002 г. № 66 [11]). Если такое «продление» причинит арендатору убытки, это уже иная аргументация, которая, исходя из судебных актов, не была озвучена арендодателем.

Бездействие арендатора может спровоцировать для собственника участков их перспективное изъятие по правилам ст. 284 ГК и подп. 3 п. 1 ст. 6 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [4]. Однако для применения этого аргумента суд должен оценить все действия сторон до и во время арендных отношений. Без оценки причинно-следственной связи действий сторон договора, которые привели к существенному снижению плодородия почв, не обойтись (на существенное снижение плодородия, возникшее до передачи участков, как раз и ссылался арендатор) [8, с. 63].

Таким образом, Верховный Суд справедливо вернул дело на новое рассмотрение, поскольку вопрос о существенности нарушения прав арендодателя в необходимом объеме



судами не исследован. Спор о расторжении договора осложнен спецификой его предмета: земли сельхозназначения имеют очевидную комбинаторную природу частных и публичных интересов.

Публичные интересы государства в сохранении плодородия земель и интересы сторон договора аренды, на мой взгляд, в состоявшихся судебных актах исчерпывающей оценки не получили. Критерии оценки указанных интересов лежат в сфере как формальных норм гражданского права, так и земельного, а также природоохранного законодательства. При новом рассмотрении дела судам при оценке существенности нарушений, допущенных арендатором, неизбежно придется их субординировать. Кроме того, не исключена возможность заключения сторонами мирового соглашения.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации: офиц. текст от 12.12.1993 г., с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2020.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г № 51-ФЗ, в ред. от 11.03.2024 // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024 // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
4. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ, в ред. от 04.08.2023 // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.
5. Жикулина А.С., Рахвалова Н.А. Особенности договора аренды земель сельскохозяйственного назначения // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2019. – № 5-2. – С. 132-135.
6. Колиева А.Э., Нуридинов К.Е. Проблемы правового регулирования земельных участков сельскохозяйственного назначения // Аграрное и земельное право. – 2022. – № 2. – С. 33-34.
7. Меркулова, В. С. Некоторые актуальные аспекты договора аренды земель сельскохозяйственного назначения / В. С. Меркулова // Актуальные проблемы российского права и законодательства: Сборник материалов XVI Всероссийской научно-практической конференции, Красноярск, 25–26 апреля 2023 года. – С. 124-127.
8. Орлова, Е. Г. К вопросу о сроках договора аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения / Е. Г. Орлова // Студенческий вестник. – 2020. – № 8-1 (106). – С. 63-64.
9. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/>.
10. Определение Верховного Суда РФ от 14.08.2023 N 307-ЭС23-4333 по делу № А56-5020/2022. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-14082023-n-307-es23-4333-po-delu-n-a56-50202022>.
11. Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» от 11.01.2002 № 66 // Вестник ВАС РФ. – № 3. – 2002.

